

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013456/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění stavby Jenišov pro exekuční řízení č.j. 106 EX 1038/22.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Plzeň - město, JUDr. Jitka Wolfová, soudní exekutor
	Radyňská 9, 326 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

3 675 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.06.2026

Vyhotoveno: V Praze 16.06.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 236 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 77 Jenišov, způsob využití: doprava, včetně příslušenství v kat. území Jenišov, obec Jenišov, část obce Jenišov, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 221.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17.3.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Jitky Wolfové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 12.2.2026 pod č.j. 106 EX 1038/22-174,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.3.2026,

- list vlastnictví č. 221 ze dne 12.2.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.2.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.2.2026,
- vyrozumění o ohledání ze dne 18.2.2026,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení 17.9.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku V-7073/2025-403, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1812879,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení 4.2.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku V-596/2026-409, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1843999,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení 23.6.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku V-4704/2025-403, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1636331.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Jenišov, k.ú. Jenišov
Adresa nemovité věci: Jenišov 77, 362 11 Jenišov

Místopis

Obec Jenišov se nachází 6 km západně od centra Karlových Varů. Obec spravuje i část Pod Rohem. V obci je v současné době připraveno k výstavbě cca 200 parcel pro rodinné domy. V obci je vybudována oddílná kanalizace a plyn je přiveden k více jak 90 % rodinných domů. Díky hypermarketům jsou v obci 4 bankomaty, lékárna, čistírna oděvů a velkokapacitní restaurace. U křižovatky silnice R6 a I/20 byl v roce 2008 postaven hypermarket Globus a Makro. Je zde nejmodernější myčka osobních automobilů a benzínová pumpa. Je zde několik autosalónů a autoservisů. Obec leží v mírně vlnité krajině plné polí, lesů, luk a rybníků. V samotné obci se nachází několik památných stromů. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové a zastavěné části č.p. 77 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Jenišov, osada rozc.“ se nachází cca 550 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 238/3 Obec Jenišov, č. p. 88, 36001 Jenišov
parc. č. 813 Obec Jenišov, č. p. 88, 36001 Jenišov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní stavbu č.p. 77 s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z živичného šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná EURO. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. 236 se z části nachází stavba č.p. 77. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 508 m². Pozemek je relativně pravidelného tvaru, rovinný, travnatý a neudržovaný. Na pozemku se nachází porosty, samostatně stojící zděná garáž a altán. Pozemek je oplocený a je přístupný přes pozemky obce.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a altán. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 17.3.2026. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Zákes stavby v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: Ochranné pásmo dráhy. Nemovitost je v přímém dosahu železnice.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: RD,
- lokalita: Jenišov a okolí cca 10 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 77 Jenišov

Oceňovaná nemovitá věc	
------------------------	--

Zastavěná plocha:	110,00 m ²
--------------------------	-----------------------

Výměra pozemku:	508,00 m ²
------------------------	-----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

1.	Rodinný dům Jenišov		
Lokalita:	č.p. 109, 36001		
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům o užitné ploše 124 m ² v klidné části obce Jenišov, okr. Karlovy Vary. Dům se skládá ze 4 místností rozložených na dvou nadzemních podlaží. V prvním podlaží se nachází prostorná kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC. Druhé nadzemní podlaží přístupné po dřevěném schodišti nabízí dva pokoje. K domu náleží garáž a půda. Dominantou domu je venkovní terasa. Vytápění domu zajišťuje elektrokotel a ohřev vody el. bojler. Přívod vody a kanalizace jsou z obecního řádu. Dům je zateplený, elektřina je nová v kuchyni, zbytek domu má původní el. rozvody.		
Pozemek:	462,00 m ²		
Zastavěná plocha:	133,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,07		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
4 990 000 Kč	0,82	4 091 800 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
17.9.2025 (V-7073/2025-
403)

2.	Rodinný dům Chodov		
Lokalita:	Hrnčířská 508, 35735		
Popis:	Rodinný dům 4+1 s garáží a velkou terasou v klidné části Chodova. Tento udržovaný patrový dům v oblíbené „baráčnické“ čtvrti Chodova. Hlavní benefity domu: Prostor pro rodinu: Dispozice 4+1 nabízí dostatek soukromí pro všechny členy domácnosti. Terasa s výhledem: Nad prostornou garáží se nachází velká terasa přístupná přímo z kuchyně.: Menší pozemek se skleníkem a ovocnými stromy. Dům je kompletně vyklizený a připravený na rekonstrukci. Kromě velké zděné garáže můžete parkovat pohodlně souběžně s domem nebo na pozemku za ním.		
Pozemek:	398,00 m ²		
Zastavěná plocha:	110,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,04		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	0,95		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,95		
K7 Vliv pozemku	1,01		
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
3 600 000 Kč	0,85	3 060 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
4.2.2026 (V-596/2026-409)

3.	Rodinný dům Jenišov		
-----------	----------------------------	--	--

Lokalita:	č.p. 136, 36001		
Popis:	Jedná se o rodinný dům o užitné ploše 160 m ² , ideální pro rodinné bydlení. Hlavní stavba rodinného domu je zděná, patrová, částečně podsklepená. Nachází se na oploceném pozemku, který poskytuje dostatek soukromí díky vzrostlé zeleni. K domu náleží také velká garáž pro 3 vozy o rozloze 45 m ² s technickým zázemím, na kterou navazuje přístavba se společenskou místností s krbem, finskou saunou včetně sociálního zařízení o výměře celkem 50 m ² a kryté venkovní posezení s krbem o velikosti 25 m ² . 1NP. vstupní chodba, technická místnost, praktická šatna a kuchyň propojená s prostorným obývacím pokojem. Přízemí doplňuje koupelna s WC a dvě komory, které poskytují dostatek úložného prostoru. 2NP tři samostatné pokoje, ideální jako ložnice nebo dětské pokoje, a další koupelna s WC. Dům je připojen na elektřinu (230/400 V), napojen na obecní vodovod, a zároveň disponuje vlastní studnou. Kanalizace je řešena čistírnou odpadních vod. Teplá voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Vytápění zajišťuje elektrokotel. Na pozemku se nachází zpevněné parkovací plochy, dva dřevníky a dětské hřiště.		
Pozemek:	1 754,00 m ²		
Zastavěná plocha:	96,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,10		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90		
K6 Celkový stav	0,70		
K7 Vliv pozemku	0,88		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
7 900 000 Kč	0,49	3 871 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
23.6.2025 (V-4704/2025-
403)

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům Jenišov											4 091 800,-
4 990 000,-	1	4 990 000,-	1,07	1,00	0,90	0,95	1,00	0,90	1,00	0,82	
2. Rodinný dům Chodov											3 060 000,-
3 600 000,-	1	3 600 000,-	1,04	1,00	0,90	0,95	1,00	0,95	1,01	0,85	
3. Rodinný dům Jenišov											3 871 000,-
7 900 000,-	1	7 900 000,-	1,10	1,00	0,90	0,90	0,90	0,70	0,88	0,49	

Minimální jednotková porovnávací cena	3 060 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 674 267 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 091 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 674 267 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	3 674 267 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo

charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z

výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tři (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.p. 77 Jenišov

3 674 267,- Kč

Porovnávací hodnota	3 674 267 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 675 000 Kč
slovy: Tři miliony šest set sedmdesát pět tisíc Kč	

Slabé stránky

- malý pozemek,
- nesoulad zápisu v KN,
- v blízkém dosahu železnice.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 236 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 77 Jenišov, způsob využití: doprava, včetně příslušenství v kat. území Jenišov, obec Jenišov, část obce Jenišov, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 221.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.675.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 236 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 77 Jenišov, způsob využití: doprava, včetně příslušenství v kat. území Jenišov, obec Jenišov, část obce Jenišov, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 221.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, garáž a altán.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.675.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 675 000 Kč

slovy: Tři miliony šest set sedmdesát pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 221	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 013456/2026.

V Praze 16.06.2026



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 08:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 106 EX 1038/22 pro JUDr. Jitka Wolfová

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 537926 Jenišov

Kat.území: 658391 Jenišov

List vlastnictví: 221

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJ Hladík Miroslav a Hladíková Milada, č.p. 77, 36001 Jenišov, Okružní 1173, 36222 Nejdek	650508/1737 675609/2244	
SJ = společné jmění manželů nebo partnerů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

236

508 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Jenišov, č.p. 77, doprava

Stavba stojí na pozemku p.č.: 236

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Hladík Miroslav, č.p. 77, 36001 Jenišov, RČ/IČO:
650508/1737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1038/2022 -10 ze dne 20.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 19:18:31. Zápis proveden dne 22.07.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6929/2022-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hladík Miroslav, r.č. 650508/1737

Povinnost k

Parcela: 236

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, JUDr. Jitka Wolfová 106 EX-1038/2022 -32 ze dne 21.07.2022. Právní moc ke dni 15.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2023 19:09:25. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3125/2023-403

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Hladíková Milada, Okružní 1173, 36222 Nejdek, RČ/IČO:
675609/2244

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1038/2022 -10 ze dne 20.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2022 19:18:31. Zápis proveden dne 22.07.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6929/2022-405

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 08:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 537926 Jenišov

Kat.území: 658391 Jenišov

List vlastnictví: 221

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Hladík Miroslav, č.p. 77, 36001 Jenišov, RČ/IČO:
650508/1737

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-2312/2024 -25 ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 07:38:41. Zápis proveden dne 09.09.2024; uloženo na prac. Chomutov Z-5577/2024-503**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hladík Miroslav, r.č. 650508/1737

Povinnost k

Parcela: 236

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 EX-2312/2024 -36 ze dne 05.09.2024. Právní moc ke dni 15.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 07:58:00. Zápis proveden dne 11.09.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-5301/2024-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 EX-2312/2024 -82 ze dne 20.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2024 12:50:39. Zápis proveden dne 04.12.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-6802/2024-403

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hladík Miroslav, č.p. 77, 36001 Jenišov, RČ/IČO:
650508/1737

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 47350/24-14 (spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 47350/24) ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 13:23:47. Zápis proveden dne 09.09.2024; uloženo na prac. Praha**

Z-42941/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hladík Miroslav, r.č. 650508/1737

Povinnost k

Parcela: 236

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-47350/2024 -56 ze dne 09.09.2024. Právní moc ke dni 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2024 14:29:00. Zápis proveden dne 26.09.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-5527/2024-403

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-47350/2024 -102 ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 08:37:47. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 08:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 537926 Jenišov

Kat.území: 658391 Jenišov

List vlastnictví: 221

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-6743/2024-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Hladík Miroslav, č.p. 77, 36001 Jenišov, RČ/IČO:
650508/1737

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 47433/24-14 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 47350/24 ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2024 11:53:53. Zápis proveden dne 10.09.2024; uloženo na prac. Praha

Z-43111/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hladík Miroslav, r.č. 650508/1737

Povinnost k

Parcela: 236

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-47433/2024 -53 ze dne 09.09.2024. Právní moc ke dni 14.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 11:58:16. Zápis proveden dne 18.09.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5343/2024-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8, Mgr. Pavel Preus 204 EX-47433/2024 -97 ze dne 19.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2024 08:37:15. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6740/2024-403

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 236

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3219/1996 ze dne 9.10.1996. Právní účinky vkladu ke dni 9.10.1996.

POLVZ:155/1996

Z-7500155/1996-403

Pro: Hladík Miroslav a Hladíková Milada, č.p. 77, 36001 Jenišov,
Okružní 1173, 36222 Nejdek; společné jmění

RČ/IČO: 650508/1737
675609/2244

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2026 08:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 537926 Jenišov

Kat.území: 658391 Jenišov

List vlastnictví: 221

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.02.2026 08:52:42

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.











